

IN CAMPAGNA

Case rurali, lo scoglio dell'attività d'impresa

Gian Paolo Tosoni

Gli interventi di efficienza energetica, antisismici, nonché l'installazione di impianti fotovoltaici dovrebbero consentire la detrazione del 110% anche per le abitazioni rurali, ma sono necessari alcuni approfondimenti.

La norma prevede che il bonus spetta alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni su unità immobiliari, nel numero massimo di due.

Quindi un primo scoglio che deve essere superato riguarda l'appartenenza delle abitazioni rurali alla attività di impresa. La abitazione rurale è una fattispecie a sé in quanto la sua natura è strettamente legata all'impiego che se ne fa. La definizione di fabbricato rurale è contenuta nell'articolo 9 del DL 557/1993 e prevede che l'abitazione

rurale deve soddisfare le esigenze connesse alla attività agricola svolta e deve essere utilizzata dal soggetto che conduce il terreno agricolo cui l'immobile è asservito; la norma prevede poi altri requisiti oggettivi quali la superficie minima del terreno asservito ed il rapporto fra volume d'affari in agricoltura che deve essere almeno pari alla metà del reddito complessivo dell'utilizzatore. Questo conferma lo stretto legame tra l'abitazione rurale e l'esercizio della attività di impresa. Ancor di più le abitazioni dei dipendenti agricoli che devono essere impiegate per più di cento giornate annue, le quali vengono addirittura riportate nel comma 3 bis del citato articolo 9, fra i fabbricati strumentali.

La funzione residenziale

A ogni buon conto non possiamo sottovalutare la funzione residenziale delle case rurali.

La natura di questi fabbricati è particolare ed è strettamente correlata all'utilizzo che ne viene fatto

La normativa complementare al 110% è di grande aiuto: nell'articolo 4 del decreto del ministro dello Sviluppo economico viene ribadito che l'esclusione dal bonus riguarda le persone fisiche titolari di reddito di impresa e quindi le imprese agricole sono salve perché rientrano nei redditi fondiari. Ancor di più la lettera b) del citato articolo 4 contempla espressamente anche le unità immobiliari rurali.

Questa preclusione limitata ai soggetti che rientrano nel reddito di impresa e non a coloro che genericamente svolgono una attività di impresa, aveva fatto ritenere in via interpretativa che le imprese agricole individuali potessero usufruire della detrazione del 110% anche sui fabbricati strumentali rientranti nella categoria catastale D10. Poi è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 che andando oltre il dato nor-

mativo, riserva il bonus ai soli edifici residenziali. Tuttavia per le abitazioni rurali comprese quelle assegnate ai lavoratori dipendenti, ci sono tutti i presupposti per usufruire della detrazione del 110% in ragione della loro funzione.

Il titolo di possesso

emmai un altro aspetto da verificare è il titolo di possesso idoneo per usufruire della detrazione.

Se l'intervento lo fa l'affittuario del fondo rustico questi è sicuramente coperto dal contratto di affitto la cui registrazione è obbligatoria e quindi assolve al precetto della circolare 24/E/20, 1° capoverso. Il problema si pone quando il conduttore del fondo rustico comprendente la casa rurale è una società semplice, soggetto quest'ultima non legittimata ad usufruire della detrazione del 110%. La detrazione spetta alla persona fisica che utilizza l'abi-

tazione a condizione ovviamente che sostenga personalmente le spese. Si deve escludere a nostro parere la stipula di un contratto di comodato tra società e socio utilizzatore della abitazione in quanto questa soluzione creerebbe una rottura in ordine al concetto di asservimento del fabbricato (che andrebbe alla persona fisica) al terreno che rimarrebbe alla società. Un suggerimento potrebbe essere quello di far risultare da un verbale di riunione dei soci l'autorizzazione al socio di procedere all'intervento, sottoponendolo a registrazione con tassa fissa al fine di soddisfare l'onere previsto dalla circolare 24/E/2020. Peraltro il socio che utilizza la abitazione rurale potrebbe rafforzare la sua posizione con il requisito della qualifica di imprenditore agricolo professionale in base all'articolo 9, lettera del DL 557/93, comma 3, punto 5.

© RIPRODUZIONE RISERVATA